Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
'Solarpark Untermaxfeld I

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Gemeinde Königsmoos erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. Planzeichnung

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Photovoltaik

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 54, 54/2 (TF), Gmkg. Untermaxfeld.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau

Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2058 ist die Anlage wieder zurückzubauen.

Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzuversetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind sechs Gebäude für Trafo- und Wechselrichter/ Speicher und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² zulässig.

Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten auch Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nicht zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig und empfohlen.

4.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Material sind naturbelassene Holzverschalungen oder verputzte Fassaden (Fassadenfarbe grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen) zulässig. Blechfassaden sind unzulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 1 m² an der Einfriedung in den jeweiligen Zufahrtsbereichen zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden durchlässig auszuführen. Sicherungsmaßnahmen gegen Wolfsübergriffe sind dann zulässig, wenn die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt. Die Einzäunung ist im Zeitraum einer Beweidung gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024 wolfabweisen zu gestalten.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

Das Einbringen von verzinkten Rammprofilen oder Erdschraubankern ist nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die Eindringungstiefe in der ungesättigten Bodenzone liegt.

7.4 Im Bereich der Ausgleichsfläche sowie innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage sind zum Schutz des Moorkörpers die Voraussetzungen für naturnahe Grundwasserverhältnisse zu schaffen. Bestehende Drainagen/Gräben sind zu diesem Zweck mit Hilfe geeigneter Maßnahmen (z.B. Verfüllung/Inaktivierung) in ihrer Funktion unwirksam zu machen. Die Drainagen sind auf eine Art und Weise unwirksam zu machen, dass diese im Bedarfsfall schnellstmöglich wieder funktionstüchtig gemacht werden können. Die Maßnahmen sind Rahmen des Möglichen und so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzfläche außerhalb des Geltungsbereiches wirksam ausgeschlossen wird.

7.5 Die Pflege der Grundstücks- und Modulflächen hat ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

- A1: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

A2

A2: Entwicklung von artenarmen Extensivgrünland (G211)

Pflege durch 1-2 schürige Mahd, wobei drei Viertel der Fläche 2schürig (1. Schnitt ab 15. Juli, 2. Schnitt ab 15. August), das verbleibende Viertel 1schürig (ab 15. August) gemäht wird. Die Verteilung der 1- bzw. 2-schürige Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Sollte eine Beweidung erfolgen, so ist die Besatzdichte, in Abhängigkeit der eingesetzten Tiere, vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

8.3. Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer und Anwohner dürfen durch die Module nicht geblendet werden.

Zum Ausschluss einer Blendwirkung sind die Module mit einer Ausrichtung der beiden Giebelflanken auf 60° Ostnordost bzw 240° Westsüdwest und einer sehr flachen Aufneigung von 5° zu montieren. Von diesen Werten darf nur abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass eine Blendwirkung weiterhin ausgeschlossen ist.

Im gekennzeichneten Bereich ist ein Sichtschutz gemäß Vorgaben des Blendgutachtens zu errichten. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinderat vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

9.4 Bezüglich der elektromagnetischen Felder sind die Anforderungen der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) zu beachten.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
4. Die an der Anlage anliegenden Zufahrten und Wege zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben. Die Bewirtschaftung darf zu keiner Zeit eingeschränkt werden.
5. Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Staubablagerungen auf den Modulen kommen. Diese sind vom Betreiber der Anlage entschädigungslos hinzunehmen. Im Extremfall können Steinschläge durch rotierende Maschinen nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung auf den umliegenden Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
6. Maßnahmen zum Moor- und Bodenschutz:

1. Um den Moorboden vor weiterer Verdichtung zu schützen werden in der Bauphase mobile Baustraßen (z.B. Bodenschutzplatten) angelegt und zur Pflege der Anlage leichtes Gerät verwendet.
2. Zur Tiefenlockerung können zusätzliche Schlitze in den Boden eingearbeitet werden, sowie tiefwurzelnde Pflanzen gesetzt werden.
3. Durch Verzicht und Dünge- und Pflanzenschutzmitteln soll weitere Mineralisierung und Degradierung der Böden vermieden werden.
4. Mögliche Drainagen, die für eine Verfüllung in Frage kommen werden geprüft und mit der Zustimmung der Eigentümer unwirksam gemacht.
5. Der Bau und Rückbau der Anlage kann naturschutzfachlich und bodenkundlich begleitet werden.

Freileitung mit Schutzzone (10 m beidseitig der Leitungsachse)

20 m bzw. 200 m - Abstand zum Wiesenbrütergebiet (Ab Schotterweg gemessen)

Graben (E5) mit 5 m Pufferstreifen

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom 04.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom 30.11.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 08.04.2024 gebilligten Fassung vom 08.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2024 bis 09.08.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 08.04.2024 gebilligten Fassung vom 08.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2024 bis 09.08.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Königsmoos hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.02.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.12.2024 als Satzung beschlossen.

Königsmoos, den 12.02.2025

.....
1. Bürgermeister Heinrich Seißler

7. Ausgefertigt

Königsmoos, den 12.03.2025

.....
1. Bürgermeister Heinrich Seißler

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.03.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Königsmoos, den 12.03.2025

.....
1. Bürgermeister Heinrich Seißler

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil
F. Umweltbericht siehe Textteil

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 36
"Solarpark Untermaxfeld I"

Gemeinde Königsmoos
Neuburger Straße 10, 86669 Königsmoos
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorentwurf: 26.09.2023
Entwurf:08.04.2024
Endfassung:02.12.2024

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de